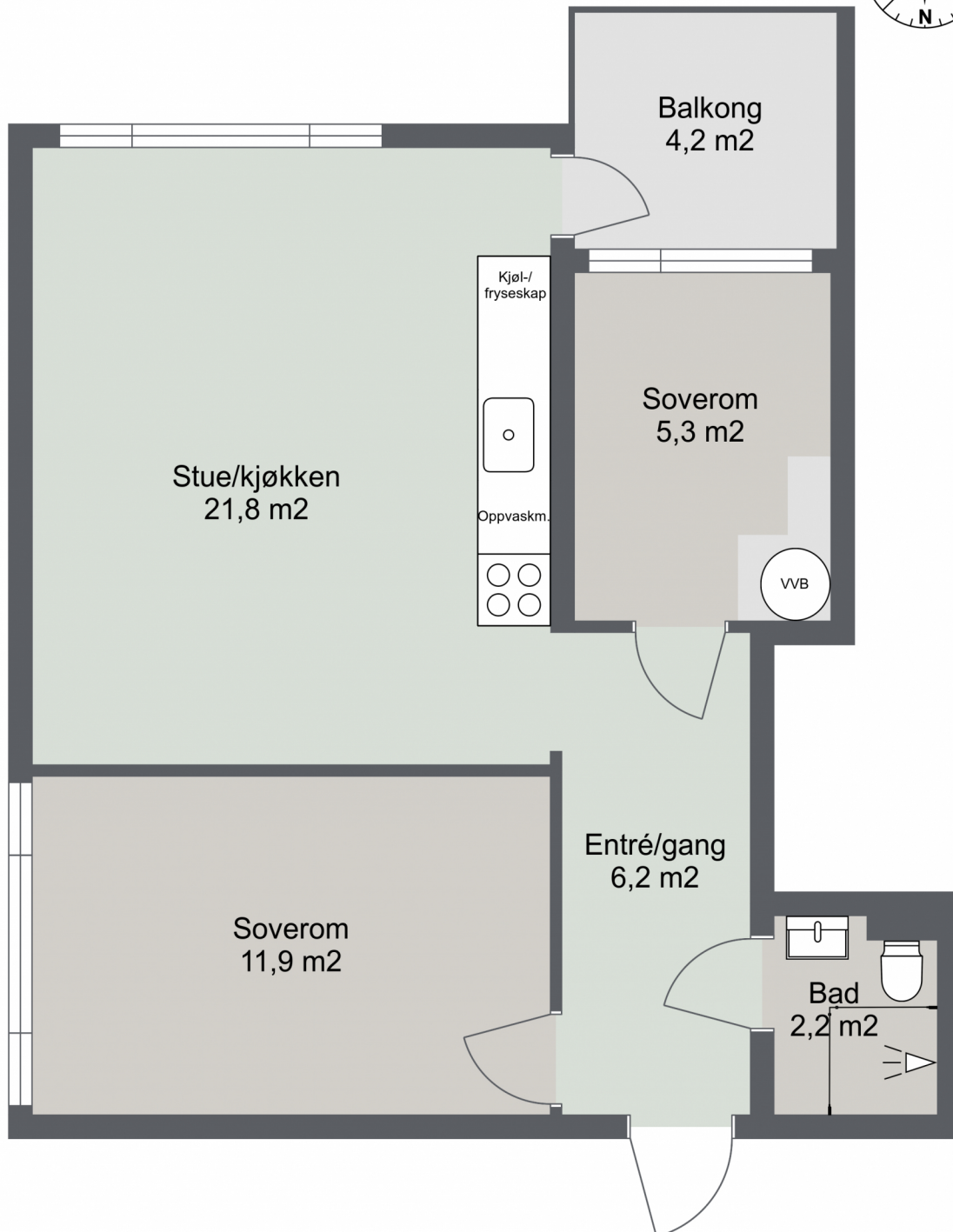




Saupstadringen 17 A

4. etasje



Plantegning er ikke i målestokk og er kun ment for å gi et visuelt inntrykk av planløsning.
Areal i tegning må ikke forveksles med boligens totale areal.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 04.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nylander & Partners AS avd. Heimdal	Oppdragsnr.	82260044
Adresse	Saupstadringen 17 A		
Postnr.	7078	Sted	SAUPSTAD
Selgers navn	Jon Alver Amundsen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

Nei Ja

Salg ved fullmakt?

Nei Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei Ja

Når kjøpte du boligen?

22.04.2026

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Har ikke bodd i den.

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Nei Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
JA

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Rør og elektrisk

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Flis og membran er utført med egen innsats, med hjelp av faglært fliser med fagbrev og våtrom sertifikat.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Elektrisk brukt firma Consepto Elektro på alt.Rørarbeid United AS på alt.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

Nei Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Det er lagt ny membran, bilder medfølger og er oversendt til takstmann av hele prosessen med oppbygging av bad.

4. Ble sluk skiftet?

Nei Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alt som er av el er lagt opp på nytt ved bad, av Consepto Elektro.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Begge selskapene laster opp vedlegg i boligmappen.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

Nei Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

Initialer selger:

J A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det har vært rørfornytt i blokken tidligere før jeg tok over boligen, denne dokumentasjonen ligger hos borettslaget.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- Nei Ja

Forklar:

Dette er dokumentasjon som borettslaget bør inneha siden denne jobben er utført på flere av leilighetene i regi borettslag

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

- Nei Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

- Nei Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

- Nei Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

- Nei Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

- Nei Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

- Nei Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
JA

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

og
ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Nei Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

Nei Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

Nei Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Consepto Elektro as. Dokumentasjon ved ligger i boligmappen

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Alt ved ligger i boligmappen fra godkjent el-firma

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

Nei Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

Nei Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
JA

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

Nei Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

Nei Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

Nei Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

Nei Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

Nei Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

Nei Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

Nei Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

Nei Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei Ja

Initialer selger:
JA

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømmerarbeid osv.)?

Nei Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

Nei Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellegjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

Nei Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Nei Ja

48. Kjenner du til om det er insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

Nei Ja

Initialer selger:
J A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringssselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringssselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringssselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato

04.05.2026

Signert av

Jon Alver Amundsen



Sjekk gyldighet på rapport



HalseTakst

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Saupstadringen 17 A
7078 SAUPSTAD
5001/194/0/97/0/0

Rapportdato

11.05.2026

TG 0		4
TG 1		2
TG 2		3
TG 3		0
TG IU		0

SAUPSTADRINGEN 17 A - 5001/194/0/97/0/0

Befaring utført den 04.05.2026 av:



Nikolai Halse
Halse Takst As

Stubben 2
7520 Hegra

+4797895569
post@halsetakst.no



Sertifisert takstmann med over 15 års erfaring fra byggebransjen.



Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1



Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2



Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3



Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU



Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

SAUPSTADRINGEN 17 A - 5001/19/4/0/97/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med retningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato.



Om boligen

Adresse: Saupstadringen 17 A , 7078, SAUPSTAD

Matrikel: 5001/194/0/97/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1973

Tomt: 61 593.10 m²

Hjemmelshaver(e): Ringvegen Borettslag

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Yttervegger av mur og trekonstruksjoner utvendig kledd med fasadeplater. Flatt tak antatt teknet med asfaltapp. Etasjeskillere av betongkonstruksjoner. Entrédør med EI-30 brannklassifisering. Vinduer og balkongdør med karmen av tre og 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og som forventet etter en total oppussing. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Leilighet er totalrenovert og ferdigstilt i løpet av april 2026.

Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner og utvendig fasade er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av borettslaget.



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.

SAUPSTADRINGEN 17 A - 5001/194/0/97/0/0

4. etasje			
Primærrom 50 m ²	Sekundærrom 0 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 51 m ²	BTA 56 m ²
Beskrivelse primærrom Entré/gang, stue/kjøkken, 2 soverom og bad.		Beskrivelse sekundærrom Ingen.	

Merknader om areal: Tabell for fordeling av P-rom og S-rom er i henhold til gammel arealstandard 3940:2012. P-rom og S-rom er oppgitt som informasjon- og sammenligningsgrunnlag og er ikke juridisk bindende.

4. etasje			
BRA-i 50 m ²	BRA-e 12 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 4 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entré/gang, stue/kjøkken, 2 soverom og bad.	Beskrivelse av BRA-e Kjellerbod.	Beskrivelse av BRA-b Ingen.	Beskrivelse av åpent areal Balkong.

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 62 m ²

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023+AC2024. Ingen hindringer ved oppmålingen. På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggene enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Arealet er målt på stedet med laser. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter. Rom som

ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.



Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

3

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Vinduer / dører: Vinduer fra byggeår med 2-lags isolerglass fremstår med elde og slitasje for alder. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer er i følge selger planlagt i regi av borettslaget i tiden som kommer.

Kjøkkenet: Ved bruk av fuktindikator ble det ikke påvist forhøyede fuktindikasjoner målt på fuktutsatte steder. Kjøkkenet er nytt og ikke benyttet etter montering. Det er ikke påvist avvik eller bruksmerker og innredningen fremstår som ny og vurdert som TG 0. TG 2 er gitt på grunn av manglende forsert avtrekk ut av bygget. Løsningen med kullfilter og omluft vurderes som et avvik fra dagens anbefalte ventilasjonsløsninger, noe som kan gi redusert funksjon og økt fuktbelastning over tid.

VVS: TG 2 er satt med bakgrunn i alder på vann- og avløpsinstallasjoner, som vurderes å ha nådd eller passert forventet brukstid. Eldre kobberrør kan over tid utvikle innvendig korrosjon (groptæring), noe som øker risikoen for lekkasjer. Det anbefales en nærmere kontroll av eldre rørstrekk, bend og skjøter, samt å påregne oppgradering på sikt. Varmtvannsbereider er innebygget og tilgjengelig via inspeksjonsluker. Siden varmtvannsbereideren er innebygget kan den ikke skiftes eller flyttes uten destruktive inngrep, dette til informasjon.

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

0

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Ja

Kommentar:

Det er av hensyn til standardens strenge krav til dokumentasjon ved oppussing av bolig og bad spesielt. Uten de rette dokumentene er det vanskelig å kunne si noe om oppbyggingen av konstruksjonen. Med prosjekteringsdokumenter/bilder har utførende erklært/ dokumentert korrekt utførelse. Samsvarserklæring fra elektriker ble fremlagt. Badet ble renoveret på egeninnsats.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Kommentar:

Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?

04.05.2026

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Kommentar:

Det er ikke lagt frem midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Nei

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer

Vinduer med karmen av tre og 2-lags glass fra byggeår.

Generell beskrivelse av dører

Innvendige dører av såkalte lettelsler med karmen av tre. Entrédør med kikkhull og EI-30 brannklassifisering.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Ble det registrert punkterte glass?

Nei


Totalvurdering av vinduer / dører**Kommentar:**

Vinduer fra byggeår med 2-lags isolerglass fremstår med elde og slitasje for alder. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer er i følge selger planlagt i regi av borettslaget i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

 Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Balkong med dekke av malt betong og rekkverk i metall og fasadeplater.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Ja

Kommentar:

Rekkverkshøyde er målt til 1,1 meter.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Ja

Er det krav til fall/avrenning?

Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Forskriftsmessig høyde på rekkverk registreres.
Det ble ikke registrert vesentlige forhold med behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

⚠ Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Våtrommet er totalrenovert i 2026.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Ja

Kommentar:

Selger informerer om at all dokumentasjon vedrørende rommet er i orden.

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 0 

Kommentar:

Overflatene fremstår som nye og uten synlig bruksslitasje. Det ble ikke registrert synlige skader eller avvik ved visuell kontroll.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert sluk av soil/støpejern med synlig rørfornyng.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 0 

Kommentar:

Membran med slukmansjett er observert og klemt i sluk. Tettesjikt er dokumentert til å være under 5 år og innenfor forventet levetid. Det er opplyst om eldre sluk med rørfornyng forbi synlig tettesjikt. Vurderingen er basert på dokumentasjon og visuell befarng av sluk før- og etter etablering av tettesjikt.

Levetid:

! Antatt normal levetid for soilsluk 30-50 år.

! Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone. Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik eller synlig bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er avtrekk via ventil i himling tilknyttet felles anlegg. Tilluft via spalte mellom terskel og dørblad.

Sanitærutstyr:

Vegghengt toalett, Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Innredning med servant

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.

Levetid:

! Antatt normal levetid for kobberrør 25-50 år.

! Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, 20-50 år.

! Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Omsluttende vegger er av betong og/eller avgrenset mot felles areal med påfølgende brantettesjikt. Det er derfor ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk**Kommentar:**

Badet er nylig ferdigstilt etter totalrenovering og er ikke tatt i bruk på befaringstidspunkt. Det foreligger dokumentasjon på utførelsen, og overflater fremstår uten synlige avvik ved visuell kontroll. Vurderingen er basert på fremlagt dokumentasjon og visuell befaring. Begrenset brukstid medfører at funksjon og tetthet over tid ikke er verifisert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:

Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Nei

Totalvurdering av etasjeskille**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

Levetid:

Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert avtrekk med kullfilter.

Generell beskrivelse av innredning

Innredning med folierte skrog og slette fronter. Laminert benkeplate med nedsenket platetopp, og utslagsvask med ettgrep armatur. Integriert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/frysenskap. Vegghengt ventilator med kullfilter og omluft.

Integrerte hvitevarer:**Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?**

Ja

Kommentar:

Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

Ved bruk av fuktindikator ble det ikke påvist forhøyede fuktindikasjoner målt på fuktutsatte steder. Kjøkkenet er nytt og ikke benyttet etter montering. Det er ikke påvist avvik eller bruksmerker og innredningen fremstår som ny og vurdert som TG 0. TG 2 er gitt på grunn av manglende forsert avtrekk ut av bygget. Løsningen med kullfilter og omluft vurderes som et avvik fra dagens anbefalte ventilasjonsløsninger, noe som kan gi redusert funksjon og økt fuktbelastning over tid.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er nye vann- og avløpsrør i forbindelse med nytt kjøkken og bad.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Ventilasjon:

Sentralavtrekk

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:


Benkebereder på ca. 120 liter fra 2008, plassert bak innkassing på soverom. Det er montert lekkasjevakt tilnyttet berederen.

Totalvurdering av VVS**Kommentar:**

TG 2 er satt med bakgrunn i alder på vann- og avløpsinstallasjoner, som vurderes å ha nådd eller passert forventet brukstid. Eldre kobberør kan over tid utvikle innvendig korrosjon (groptæring), noe som øker risikoen for lekkasjer. Det anbefales en nærmere kontroll av eldre rørstrekk, bend og skjøter, samt å påregne oppgradering på sikt. Varmtvannsbereder er innebygget og tilgjengelig via inspeksjonsluker. Siden varmtvannsberederen er innebygget kan den ikke skiftes eller flyttes uten destruktive inngrep, dette til informasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid: Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekk at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er plassert i felles trappegang utenfor ytterdør.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er utført oppgraderinger i forbindelse med totalrenovering av boligen. Sikringskap er fornyet med automatsikringer og hovedsikring.

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Det foreligger samsvarserklæring for ny installasjon i forbindelse med totalrenovering av leiligheten.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Ukjent

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Ukjent

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?

Det er godkjent brannslukningsapparat i boligen.

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?

Godkjent brannvarsler er montert i himling.

Overflater gulv

Innvendige gulvflater belagt med laminat. Overflater fremstår uten nevneverdig slitasje eller behov for tiltak på befaringdagen.

Overflater vegg / himling

Vegger og himlinger av malte slette flater. Overflater fremstår uten nevneverdig slitasje eller behov for tiltak på befaringdagen.

HUSORDENSREGLER

Punkt 1. Som andelseier i Ringvegen Borettslag, har du borettil egen bolig. Denne boretten må utøves slik at du/dere ikke er til sjenanse eller belastning for andre beboere. Dette innebærer at dine naboer bl.a. må kunne forvente ro seinest kl. 23.00.

Denne boretten innebærer også at du/dere er ansvarlig for dine/deres besøkendes adferd. Trivsel i borettslaget er avhengig av at vi viser omtanke for hverandre.

Punkt 2. Leiligheten med tilhørende rom må brukes og nyttes med aktsomhet. Beboerne er erstatningspliktig for skader som oppstår gjennom uaktsomhet. Bærevegger kan ikke fjernes eller svekkes på noen måte.

Punkt 3. Ventilasjon. Boligene har et felles ventilasjonsanlegg som er trykkstyrt. Se egen instruks i Bo-guiden.

Punkt 4. Risting og banking av matter og sengeklær gjennom vindu og på/over balkong, er ikke tillatt. Slikt arbeid må utføres på dertil avsatte plasser. Vasking av matter skal utføres ved egen avsatt vaskeplass ved gamle driftsbygget – Saupstadringen 35 F.

Punkt 5. Støyende arbeid utføres på hverdager i tidsrommet kl 07.00 – 20.00. Lørdager mellom kl 08.00 og 18.00. Ikke søndag-, hellig- eller høytidsdager.

Punkt 6. Vasketøy, matter, klær, gulvtepper, sengeklær etc. må ikke henge på vinduskarm eller balkongrekkens utside. Vasketøy som henges til tork på balkong, bør for trivselens skyld ikke henge høyere enn balkongrekkens overkant.

Punkt 7. Det er ikke tillatt å grille på balkonger eller i forhager med kullfyrte griller – det skal kun benyttes gass eller elektrisk grill. Gassbeholdere skal **ikke** oppbevares i kjellerboder.

Punkt 8. Det er innført kildesortering i borettslaget. Sørg for at restavfallet er godt innpakket. Avfall skal ikke settes utenfor containerne, under noen omstendighet.

Punkt 9. Til vannklosetter må en bare bruke vanlig toalett-papir. Kast ikke annet papir, tøystoff, bind etc. i klosettet.

Punkt 10. Skilting og oppslag ute må godkjennes av styret. Oppslag i oppganger skal skje på oppsatte tavler.

Punkt 11. La radio, TV, pianospill og lignende være til underholdning for en selv, ikke naboene.

Punkt 12. Tilså at barn ikke gjør hærverk på eiendommene, for eksempel tegning på vegger, ødeleggelse av beplantning etc. Ganger og kjellere må ikke brukes som lekeplasser.

Punkt 13. Fellesarealer i oppgang og kjeller skal ikke brukes som lagerplass. Oppgangen er rømningsvei og lagring og hensetning er ikke tillatt.

Punkt 14. I sjaktrommet skal det være spade, kost og spyleslange. Dette utstyret skal benyttes for å holde det pent og ryddig ved oppgangen. Må også snø 1 meter foran inngangspartiene. Beboere kan midlertidig plassere andre gjenstander i rommet, etter avtale blant beboerne. Det må sikres god adkomst til bl.a. vannkrana. Etter bruk av slangen må krana stenges (ikke stopp vannet ved bruk av spylespissen). Hold god orden i rommet og pass på at det ikke blir et sted for oppbevaring av rask og rot.

Punkt 15. Beboere som ønsker seg husdyr, så som hund, må holde seg til de regler og retningslinjer

for dyrehold som er vedtatt av borettslagets styre. Husdyr skal på borettslagets område alltid være under full kontroll av voksne eller barn over 15 år. Det vil si at dyret skal føres fysisk i bånd. Det er ikke tillatt å holde katt. Unntak gjelder dog for ”inne katt”, det vil si katt som kun holdes inne i beboerens egen leilighet.

Punkt 16. Mating av fugler fra leilighetene er ikke tillat, da maten kan trekke rotter og mus til husene.

Punkt 17. Kabelnett for radio og TV er montert. Oppsetting av antenner må godkjennes av styret i borettslaget. Parabolantenne kan monteres på spesielle vilkår. Se egen instruks i Bo-guiden.

Punkt 18. Overhold parkerings- og trafikkbestemmelsene i borettslaget. Benytt parkeringsplassene. Kjør sakte innenfor borettslagets område. Garasjeportene skal alltid være låst.

Punkt 19. Vern om planter og annen beplantning. La plenene vokse til før de brukes.

Punkt 20. Snørydding og renhold som spyling etc. utenfor inngangene, bør skje etter fastsatt turnusordning. Se egen instruks i Bo-guiden. – oppslagstavla.

Punkt 21. Opptre ellers slik at god orden og trivsel skapes og opprettholdes i borettslaget. Ta hensyn til andre, husk at et borettslag er en kollektiv boform.

Punkt 22. Andelseier plikter å sjekke pulverapparat og røykvarslere minst en gang i året.

Punkt 23. Andelseier plikter å påse at ytterdører er lukket og låst. Dette gjelder også fellesdørene inn til kjellergangene.

Punkt 24. Andelseier skal ikke slippe andre inn i oppgangen/fellesareal enn et eget besøk. Øvrige henvendelser bes kontakte administrasjonen.

Punkt 25. Regler for bruk av parkeringsplasser:

- Det er ikke tillatt å la uregistrerte/avregistrerte kjøretøy stå parkert på borettslagets område. Borttauing på bileiers regning.
- Parkering av hengere, bobiler og større kjøretøy kan få tillatelse fra kontoret over en gitt periode. Ta kontakt med driftskontoret i forkant og gjør en avtale.
- Parkering utenfor blokkene til av- og pålessing er tillatt i 10 minutter. (Det er Trondheim Parkering AS som krever dette)
- Det er ikke tillatt å parkere ATV/UTV og mopedbiler på MC parkering. ATV/UTV og mopedbiler skal stå på vanlig uteparkering, og må registreres inn i parkeringssystemet til borettslaget.
- SmartOblat: Hver boenhet kan registrere maks 3 gjester samtidig, fritt antall og 24 time per registrering. Ved behov for lengre gjesteparkering kontakt administrasjonen.
- Misbruk av SmartOblat medfører utestengelse i 6 måneder.
- Alle biler som legges på uteparkering, må tilhøre leiligheten.

MONTERING AV UTVENDIGE ANTENNER

Antenner kan ikke monteres uten borettslagets samtykke er innhentet på forhånd.

Unntatt fra dette er parabolantenner som monteres inne på den enkelte andelseiers egen balkong eller inne i forhagen. Det er ikke anledning til å feste antenne til bygningskroppen eller til balkonggulvet. Ingen del av parabolantennen kan stikke ut utenfor balkongen/forhagens rekkverk. Antennen kan heller ikke stikke opp over rekkverket.

Det anbefales videre å føre antenneledningen fra antennen og inn i stuen ved å bore et hull, med en diameter tilsvarende ledningen, i karmen til balkongdøren.

Andelseier vil være forpliktet til å følge evt. krav fra borettslaget om alternative fargesetting på antennen.

Andelseier vil være ansvarlig for å utbedre alle skader etter antennen, ledninger og tilhørende utstyr.

VEDTEKTER RINGVEGEN BORETTSLAG

Vedtekter for Ringvegen borettslag, org nr. 950117427

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 11/1-1971, gjennomgått omfattende revisjon den 16/11-2005, mindre endringer 5/3-08, 6/4-11 og 24/4-19.

§ 1: Formål:

1-1: Ringvegen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2: Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

§ 2: Andeler og andelseiere:

2-1: Andelen skal være på ett hundre kroner. Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2: Sameie i andel:

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier.

Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen (jf. vedtektenes punkt 4-2).

2-3: Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier:

En andelseier har rett til å overdra sin andel. Men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 2 i vedtektene.

Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden er kommet fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

§ 3: Forkjøpsrett:

3-1: Hovedregel for forkjøpsrett:

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapsloven § 3.

Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 1. ledd.

3-2: Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende:

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er 5 hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varslet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3: Nærmere om forkjøpsretten:

Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelsen av en andel. Har andelseieren eid flere andeler i borettslaget, regnes sammenhengende eietid som ansiennitet. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

Andelseier som vil overta en ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere, en andel utløser bare en forkjøpsrett.

Forkjøpsretten skal kunngjøres ved oppslag på driftskontor.

§ 4: Borett og bruksoverlating:

4-1: Boretten:

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten grunn.

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold kan styret samtykke at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2: Bruksoverlating:

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller slektning i rette opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år.

- andelseieren er en juridisk person.

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseier eller ektefelle.

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3, 2.ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om

godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

§ 5: Vedlikehold:

5-1: Andelseiernes vedlikeholdsplikt:

Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/ inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/ inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/ sluk og fram til borettslaget felles-/ hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Andelseieren skal holde boligen fri for skadedyr.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Borettslagets eiendom er forsikret, dvs. «bygningene og det som hører bygningene til». Ved skader som gir forsikringsmessig dekning, vil andelseier bli belastet med egenandel når skaden skjer innenfor det som er den enkelte andelseiers vedlikeholdsområde.

Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2: Borettslagets vedlikeholdsplikt:

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller en annen bruker av boligen.

Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

§ 6: Pålegg om salg og fravikelse:

6-1: Mislighold:

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2: Pålegg om salg:

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagsloven § 5-22, 1. ledd.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3: Fravikelse:

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

§ 7: Felleskostnader og pantesikkerhet:

7-1: Felleskostnader:

Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2: Borettslagets pantesikkerhet:

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 8: Styret og dets vedtak:

8-1: Styret:

Laget skal ha et styre som skal bestå av en leder og seks andre medlemmer, derav ett medlem fra de ansatte, med 3 varamedlemmer, samt varamedlem for ansattes representant. Styret kan opprette et arbeidsutvalg bestående av styreleder, nestleder og ett styremedlem.

Funksjonstida for lederen og de øvrige styremedlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Generalforsamlinga velger styremedlemmer og varamedlemmer. Leder velges ved særskilt valg. Styret velger blant sine medlemmer nestleder og eventuelt tredje medlem av arbeidsutvalget.

8-2: Styrets oppgaver:

Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styret bør arbeide for at det velges oppgangskontakter, en fra hver oppgang, og et tunråd i hvert tun.

8-3: Styrets vedtak:

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

- ombygging, påbygging, eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2, 2.ledd.
- salg eller kjøp av fast eiendom.
- å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene.
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4: Representasjon og fullmakt:

Leder (nestleder) og et styremedlem i fellesskap tegner lagetets firma. Styret kan gi prokura.

§ 9: Generalforsamlingen:

9-1: Myndighet:

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2: Tidspunkt for generalforsamling:

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilken saker de ønsker behandlet.

9-3: Varsel om innkalling til generalforsamling:

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel innkalles med kortere frist, som dog skal være minst 3 dager.

Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når det settes fram krav om det minst 8 uker før generalforsamlingen.

9-4: Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling:

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

Konstituering.

Orientering fra styret om det siste driftsåret.

Årsoppgjøret, og i denne sammenheng styrets forslag til lagets disponible midler.

Eventuell godtgjøring til styret.

Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Valg av styrerepresentanter og vararepresentanter.

Valg av valgkomite.

Generalforsamlingen skal velge valgkomité for 1 år. Komiteen skal bestå av 5 medlemmer, samt 2 varamedlemmer. Disse skal om mulig rekrutteres fra ulike tun. Leder av valgkomiteen skal velges ved særskilt valg.

Valgkomiteen skal foreslå kandidater til styret, fortrinnsvis slik at det blir 3 styremedlemmer av hvert kjønn. I tillegg skal det foreslås medlemmer til neste års valgkomite.

9-5: Møteledelse og protokoll:

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6: Stemmerett og fullmakt:

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7: Vedtak på generalforsamlingen:

Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

§ 10: Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern:

10-1: Inhabilitet:

Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2: Taushetsplikt:

Tillitsvalgte og ansatte i borettslaget, plikter å hindre at andre får adgang til det han eller hun i forbindelse med tjenesten eller arbeid får vite noe om:
noens personlige forhold.

tekniske innretninger og fremgangsmåter samt drifts- eller forretningsforhold som det vil være av konkurransemessig betydning å hemmeligholde av hensyn til den opplysningen angår.

Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har avsluttet tjenesten eller arbeidet. Han eller hun kan heller ikke utnytte opplysninger som nevnt i denne paragrafen i egen virksomhet eller i tjeneste for andre.

10-3: Mindretallsvern:

Generalforsamlingen, styret eller forretningsføreren kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

§ 11: Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene:

11-1: Vedtektsendringer:

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2: Forholdet til borettslovene:

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6/6-2003 nr 39.

§ 12: Revisor:

Borettslagets revisor skal være den som til enhver tid er valgt til revisor.

DET INNKALLES TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING I RINGVEGEN BORETTSLAG

ONSDAG DEN 18.03.26, KL 18.00

I RINGEN STORSTUE

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- a) Opptak av navnefortegnelse
- b) Valg av sekretær
Valg av 2 personer til å skrive under protokollen.
- c) Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.

2. ORIENTERING FRA STYRET

2. **ÅRSREGNSKAPET** og i den sammenheng styrets forslag til bruk av lagets disponible midler.
Revisors beretning.

4. BUDSJETT FOR 2026

5. **GODTGJØRELSE** til styret og revisor

6. INNKOMNE FORSLAG

7. VALG

Saupstad, den 18/03-2026

RINGVEGEN BORETTSLAG

STYRET

Generalforsamlinga kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallinga (brl § 7-8).

I generalforsamlinga har hver andelseier en stemme uansett antall andeler. Hvor flere eier en andel i fellesskap, kan disse likevel bare ha en stemme til sammen. Andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. Familiemedlem, herunder ektefelle, samboer, barn, foreldre osv., som møter på vegne av andelseier, skal også framlegge fullmakt. Hvor flere eier en andel i fellesskap, skal likevel en fullmektig kunne møte på vegne av disse.

Bruker av bolig har rett til å være til stede og til å uttale seg.

ORIENTERING FRA STYRET FOR 2025

Regnskapslovens krav om årsberetning for små foretak er opphevet f.o.m. 2017. Denne orienteringa er en omtale av virksomheten i Ringvegen borettslag for 2024, men den er ikke utformet iht. regnskapslovens krav til innhold for årsberetning for øvrige eller store foretak.

KONTORSTED

Ringvegen borettslag er et frittstående borettslag, stiftet 11/1-1971. Det består av 911 leiligheter, på Saupstad/Kolstad i Trondheim kommune. Borettslaget har ansatt egen forretningsfører, og har etablert eget kontor i Saupstadringen 19D, hvor vi driver vår virksomhet fra.

TILLITSVALGTE, STYRET OG UTVALG

STYRET

Ved siste års generalforsamling, som ble holdt 20/3-25 fikk styret i borettslaget følgende sammensetning:

Styrets leder	Terje Svarva	valgt for 2 år
Styremedlemmer	Jan Sætervang	valgt for 2 år
	Sissel Nystad	Ikke på valg.
	Stina-Maria Aune	Ikke på valg.
	Elen Haarstad	Ikke på valg.
	Raymond Hovdahl	valgt for 2 år
Ansattes representant	Audun Pollen	valgt av de ansatte
Varamedlemmer:	Mali Iren Dyrseth	valgt for 1 år
	Tone Schjei Bjørnes	valgt for 1 år
	Asle Fjærli	valgt for 1 år
Vararepresentant for ansatte	Tor Morten Stamnsve	valgt av de ansatte

I styremøte den 26/3-2025 ble det nye styret konstituert. Terje Svarva ble styrets leder. Jan Sætervang ble valgt til nestleder og Sissel Nystad 3. medlem av arbeidsutvalget og Raymond Hovdahl har vært varamedlem.

Styret har i 2025 avholdt 11 styremøter, og behandlet 34 saker.



Bak fra venstre:
Audun Pollen, Jan Sætervang,
Raymond Hovdahl,
Terje Svarva, Tone S. Bjørnes,
Mali Dyrseth.
Foran fra venstre:
Stina-Maria Aune,
Sissel Nystad, Asle Fjærli,
Elen Haarstad

ARBEIDSUTVALGET

Dette utvalget består av styrets leder, nestleder og et styremedlem. Arbeidsutvalget har avholdt 10 møter i 2025. Raymond Hovdahl har i 2025 hospitert i AU som varamedlem.

Videre har følgende utvalg vært i arbeid i perioden:

Informasjonsutvalget: Elen Haarstad (leder).
Mali Dyrseth og Tone Schjei Bjørnes.

Miljøutvalget: Stina-Maria Aune (leder), Asle Fjærli, Raymond Hovdahl og Audun Pollen

STYRETS ARBEID

Ringvegen Borettslag eier betydelige verdier og ifølge borettslagsloven har styret vide fullmakter. Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlinga. Styret kan ta alle avgjørelser i saker som ikke i lov eller vedtekter er lagt til generalforsamlinga.

Styret har i året 2025 hatt møte 1-2 gang i måneden, med økt hyppighet ved behov. Dette med utgangspunkt i antall saker som var til behandling, og behovet for å få avklart disse. På styremøtene deltar også daglig leder som sekretær. Ved oppstart av styreperioden, blir alle valgte styremedlemmer og varamedlemmer innkalt til orienteringsmøte. Utvalgene blir oppnevnt med medlemmer fra styret og varamedlemmene. Det blir vanligvis tatt en ettermiddag til befaring i området, slik at nye medlemmer kan gjøre seg kjent og samtidig komme med kommentarer/forslag. Styret forventer at nye medlemmer engasjerer seg i et av de to utvalgene, som er Miljøutvalget og Infoutvalget.

I 2025 har styret jobbet med oppfølging av følgende prosjekt:

REHABILITERING – UTREDNING:

Generalforsamlingen ga styret mandat til å utrede et eventuelt behov for rehabilitering av borettslagets bygningsmasse, ved GF 23.03.22.

I den forbindelse har styret, i samarbeid med daglig leder, hatt møter med ulike aktører, og utarbeidet et strategisk veikart i samarbeid med vår revisor BDO.

Styret fikk laget en invitasjonsbrosjyre, som ble presentert på beboermøte den 25.02.25 i Bifrostsalen ved Nye Heimdal Videregående. Stort oppmøte og engasjerte beboere. Styret fikk aksept fra beboerne om å jobbe videre med rehabiliteringsprosjektet. Styret har således invitert flere entreprenører til å komme med tilbud. I sakens anledning og pga prosjektets kompleksitet, har styret engasjert firmaet PPMprosjekt som rådgiver og ombud.

Rørfornyng:

I 2023 godkjente generalforsamlingen et låneopptak på kr. 50 millioner.

Etter en tilbudsrunde, engasjerte vi Aqua Rørfornyng til å foreta rørfornyng i borettslaget vårt. Dette er et arbeid som vil gå over 3 år.

Det gjennomføres beboermøte for hvert tun før selve rørfornyngen starter. Fremdriftsplanen følges.

Miljøbygget:

Det brukes nå hver tirsdag av Midt i Ringen. Ellers leies lokalet ut til diverse selskaper.

Tre-pleie:

Borettslagets trær, er noe styret følger opp. Det er utarbeidet en tre-plan over trær som skal felles og en plan for re-plantning.

Parkeringssituasjonen: Styret jobber med den løpende oppfølging av parkeringssituasjonen, da vi stadig får henvendelser fra beboere om parkeringsutfordringer. Det ble innført nye parkeringsbestemmelser i hele landet fra 1.1.17. Dette fikk også ringvirkninger for oss. Styret har sammen med Trondheim Parkering, innført SmartOblat for våre beboere. Dette medfører at alle må registrere sin e-postadresse. Alle kan nå registrere sine gjester selv via SmartOblat. Dette er begrenset til 3 biler pr. døgn. Det er mulighet for flere og lengre gjesteparkering ved henvendelse til kontoret. Orientering er sendt alle beboere. Det registreres fortsatt misbruk av SmartOblat – noe som blir fulgt opp. Konsekvensen av gjentatt misbruk kan bli utestengelse fra SmartOblat.

Låssystemet vårt: Serviceavtalen medfører service og batteribytte hvert år på bla. leilighetsdørene.

El-billading:

Borettslaget har montert ladepunkt for både de som står ute og i alle garasjer. Prosjektet ble startet i 2020, og har nå 445 ladepunkter klare til bruk. Av disse er 148 stk. i bruk. Det er Aneo Mobility AS som står for driften av anlegget, og videre utvikling. Nærmere informasjon finner dere på våre hjemmesider: www.ringvegen.no

I tillegg til oppfølging av prosjekt, har styret også ansvaret for den løpende drift av borettslaget.

Kildesortering:

Det registreres fortsatt at flere setter søppel utenfor containerne, og da er det kort vei til matfatet for fugler, rotter og mus. I tillegg er det overhodet ikke pent å se på. Alle må kaste sitt sorterte avfall i riktig container og bruke begge innkastlukene. Ellers har styret hatt møter med Trondheim Renholdsverk angående nedgravde containere. På slutten av 2025 ble det etablert containere for matavfall ved alle områder. I tillegg er det også blitt utplassert containere for glass og metall ved enkelte områder.

TV og bredbånd:

Borettslaget inngikk en ny 5 års-avtale med TELIA våren 2022. Denne avtalen innebærer både TV og bredbånd. Avtalen innebærer også utbygging av FIBER inn til hver leilighet. Dette arbeidet startet høsten 2022 og ble ferdigstilt desember 2023. Nærmere informasjon om tjenesten finnes på www.ringvegen.no og www.telia.no eller ved henvendelse til driftskontoret.

Garasjer:

Alle planlagte garasjer (258 i tallet) ble ferdig i 2021.

Vaskeplass:

Den er bak Miljøbygget. Her kan beboerne vaske bil og tepper. Stengt på vinteren.

Beboermøte:

Styret gjennomførte beboermøte 12.11.25.

Beboermøte er for å holde kontakt med beboerne. Vi har som mål å få gjennomført beboermøter minst 1 g pr år, utenom generalforsamlingen. Ingen sak er for liten eller stor til å ta opp, og møtene er mye mer uformelle enn hva som kreves i en generalforsamling. Vi i styret ønsker å fortsette med dette, og oppfordrer fortsatt beboerne til å møte.

Arrangement:

I løpet av 2025, har styret planlagt og gjennomført følgende arrangement:

JULEMESSE	22. og 23. november 2025
JULEGRØT	10. desember 2025

Administrativt:

Andel felleskostnader/husleie:

Felleskostnadene økte med 5 % for 2025. Styret har som overordnet målsetting å gjøre disse så forutsigbare som mulig for beboerne. Borettslaget må sikre seg en økonomi som gir oss mulighet til å utføre framtidig vedlikehold og samtidig dekke lønns- og prisvekst.

Klagesaker:

Styret har også i denne perioden mottatt klager av forskjellig art. De fleste sakene medfører at de som blir innklaget forstår å rette seg etter borettslagets ordensregler. Men noen ganger må styret sende advarsel, eller innkalle de påklagede til en samtale. Fører ikke dette fram, kan det i verste fall føre til oppsigelse og utkastelse (formelt blir det å pålegge andelseieren å selge andelen).

Organisatoriske forhold behandles fortløpende.

Avtale Eiendomsmegler1:

Ringvegen borettslag har en avtale med Eiendomsmegler 1. Gratis rådgivningstime til alle i borettslaget - per salgsoppdrag. For nærmere informasjon – ta kontakt med driftskontoret.

Bruksoverlating (framleie) og overtakelse:

Styret behandler søknader om bruksoverlating og overtakelse. Etter dagens borettslagslovgivning er det lettere med bruksoverlating. I utgangspunktet kan andelseier leie bort sin leilighet i 3 år hvis vedkommende selv har bodd i boligen minst ett av de to siste årene. Dette under forutsetning av at borettslaget kan godkjenne brukeren (framleietakeren).

Økonomisk støtte til lag og organisasjoner:

Styret behandler søknader fra frivillige lag og organisasjoner i området og borettslaget gir støtte der vi mener aktiviteten er til glede og nytte for våre beboere.

Bo-guide:

Utleveres på overtakelsesmøte av leilighet. Bo-guiden finnes også på vår hjemmeside.

INFORMASJONSUTVALGET:

Informasjonsutvalget ble valgt med følgende medlemmer:

Elen Haarstad (leder), Mali Iren Dyrseth og Tone S. Bjørnes.

Informasjonsutvalget sin hovedoppgave er å utgi borettslaget sitt internblad «Ringreven».

Bladet blir utgitt tre ganger hvert år hvor utvalget er ansvarlig for det redaksjonelle samt produksjonen. Hensikten med Ringreven er å formidle informasjon til våre beboere om det som skjer av aktivitet i den daglige driften i borettslaget, men også om det som "rører" seg i nærmiljøet. Utvalget jobber stort sett digitalt.

Infoutvalget har også opprettet sin egen e-postadr: innspill@ringvegen.no, hvor beboerne kan sende inn innspill eller forslag til «Ringreven». Andre styremedlemmer og administrasjonen, samt 2. varamedlem og 3. varamedlem har i 2025 også bidratt med informasjon/stoff til «Ringreven».

MILJØUTVALGET:

Miljøutvalget ble valgt med følgende medlemmer: Stina-Maria Aune (leder), Raymond Hovdahl, Asle Fjærli og Audun Pollen. Miljøutvalget har gjennomført et møte i 2025, samt organisering av pallekarmen og pallehager. Utvalget har ellers bidratt med stoff til Ringreven.

Personalet:

Borettslaget har i 2025 hatt følgende ansatte:

Knut Gunnar Frøseth	daglig leder
Anita Arntzen	driftssekretær
Astrid Hansen	regnskap ansvarlig
Terje Østvik	teknisk leder
Audun Pollen	vaktmester
Tor Morten Stamnsve	vaktmester
Frode Renå	vaktmester
Malin Langørgen	vaktmester
Marius Jørgensen	vaktmester

I løpet av sommeren hadde vi flere sommervikarer ansatt. Vikarenes arbeid besto vesentlig av plenklipping, luking, beskjæring av busker og annet forefallende arbeid.

Sykefravær:

Det er i 2025 registrert følgende sykefravær:

Med sykemelding 61 dager. Egenmelding (inkl. barns sjukdom) 33 dager. Dette utgjør ca 4,02 % av sykefraværsværk for arbeidstakere i prosent av avtalte dagsverk. Iflg SSB er sykefraværet ellers i Norge pr 21.11.25 på 6,2 %.

HMS-Arbeidet:

Borettslaget har etablert en HMS-ordning (helse, miljø og sikkerhet) med Din Bedriftshelsetjeneste. Dette inkluderer en ordning for tilsyn og oppfølging av de lekeplassene som ligger på borettslagets område, dette i.h.h.t. lekeplassforskriften. Tilsyn med borettslagets bygningsmasse og oppganger inngår i dette. I en del oppganger er det en stor utfordring at enkelte beboere benytter felles oppgang som lagringsplass. Det er også etablert en egen ordning for tilsyn med det elektriske anlegget i borettslaget, dette i samarbeid med Bravida. Styret anser arbeidsmiljøet som tilfredsstillende.

Ytre miljø:

Borettslaget har ikke virksomhet som forårsaker forurensing av det ytre miljø.

Drift og vedlikehold:

Forsikring

En del av våre beboere bruker ufaglært arbeidskraft i forbindelse med oppussing av leilighetene, og spesielt på våtrom kan dette føre til en del vannskader. Dette vil etter hvert føre til en vesentlig prisoppgang på forsikringene våre, og forsikringsselskapet kan også kreve regress fra andelseier der skadene oppstår der det skyldes ikke-fagmessig utført jobb.

Borettslagets eiendom er forsikret, dvs. «bygningene og det som hører bygningene til». Ved skader som gir forsikringsmessig dekning, vil andelseier bli belastet med egenandel når skaden skjer innenfor det som er den enkelte andelseiers vedlikeholds område. Skade på vindusglass gir en egenandel på kr 3.000, -, øvrige skader kr 30.000, -.

Generelt:

- Pleie av trær og busker utføres fortløpende. Tre felling likeså.
- Utskifting av sandfang og kummer, samt legging av ny kant-stein og asfalt i områder rundt nye garasjer.
- Løker er i høst satt i blomsterurnene.
- Vi bruker mye tid på å rydde søppel som våre beboere ikke klarer å få opp i containerne, gjengangeren her er at barna blir sendt ut for å kaste søppel, men ikke klarer å få avfallet opp/inn i containeren. Foreldrene bør bli flinkere til å påse at barna klarer denne oppgaven. Foruten om det estetiske så tiltrekkes skadedyr av matavfall og søppel som ligger og flyter.
- Vi har gjennomført 2 store raskrunder, vår og høst, der beboerne får muligheten til å rydde i sine leiligheter og boder.
- Ellers har vi mange faste arbeidsoppgaver, minimum 2-3 personer som klipper plen på sommeren og om vinteren er det brøyting og strøing når behovet er der.

Vedlikehold:

Styret finner at vedlikehold av bygningsmasse med tilhørende områder er tilstrekkelig. Følgende større tiltak er gjennomført:

- 1989-1992 Betongrehabilitering
- 1994-2000 Utbedring av gavlvegger, med utskifting av stuevindu, kjøkkenvindu og altandør i 2-roms leiligheter
- 1995-1997 Skiftning av vindu soverom
- 1998-2000 Utbedring av yttervegg stue, med utskifting av vindu/altandører i 3-, 4- og 5-roms leiligheter, i-vindu, samt soveromsvindu 2 roms.
- 2001-2003 Oppgradering av ventilasjonsanlegg.
- 2003-2005 Rehabilitering av samtlige oppganger med nytt inngangsparti, porttelefonanlegg, nye entredører, postkasser og nøkkelsystem.
- 2004-2005 Skifte av varmtvannsberedere i ca 90% av leilighetene, de øvrige er inntil 5 år gamle.
- 2006-2008 Rehabilitering av avløpsnett startet høsten 2006 og ble ferdigstilt i november 2008.
- 2007 Oppgradering kabel-TV-nettet.
- 2009-2011 Rehabilitering av fasadene med vasking og maling av fasadeplater og åpne betong flater. Maling vinduer, dører vegger og gulv balkonger, nye balkongrekkverk og forhagerekverk, plattinger i forhager, beslag på vinduene.
- 2011-2013 Opparbeidelse av uteområder ved forhager og inngangsparti.

- 2016-2017 Taket på boligblokkene har fått nytt takbelegg.
- 2017-2019 Taknedløp utbedret (noen gjenstår).
- 2017-2018 Låssystem (nye elektroniske låser i entredører og ytterdørene).
- 2018-2019 Nytt administrasjonsbygg og 30 nybygde garasjer.
- 2019 Ny mur mellom skolen og Casper Lundes veg.
- 2020 Ny lekeplass ved SR 45. Flyttet fra rundkjøringa til plena.
- 2020 Riving av gamle garasjer og satt opp 112 nye. Asfalt, ny kantstein og nye kommer / rør. Arbeidet fortsetter i 2021.
- 2020 Reparasjoner på trapper/repo foran inngangene. Dette arbeidet vil fortsette.
- 2020 Ved Saupstadringen 49 er det anlagt en ny lekeplass.
- 2021 Slutført bygging av nye garasjer. Totalt er det nå 258 garasjer i borettslaget.
- 2021 Etablering av ladestasjoner i flere tun – slutføres i 2022.
- 2021-22-23 Ny kantstein, skifte av kummer/rør og ny asfalt. Fortsetter i 2024.
- 2022 Fjerne lekeplasser ved CLV 6E og SR 35C. Rehabiliterer gamle administrasjonsbygget til utleielokalet – Miljøbygget.
- 2023 Nye plattinger, malt miljøbygget utvendig. Oppstart rørfornyng. Varighet 3 år.
- 2024 Utskifting av sjaktdører, rehabilitering av tun G,
- 2025 Plattinger, klestativ, snarveier, sjaktdører etc.

Leilighetsomsetning:

	2025	2024
Ordinære salg	69	50
Forkjøpsrett (flytting internt)	4	3
Overdragelser	6	9
Bytte leilighet	0	0

Oversikt over leilighetene:

Leilighetstype	Antall	Kostpris	Oppr. Innskudd	Felleskost 2025	Snittpris 31.12.25	Andel pantegjeld
2-roms	210	kr 86 210,00	kr 16 800,00	kr 4 076,00	kr 2 291 000,00	kr 73 557
3-roms	386	kr 107 763,00	kr 21 000,00	kr 4 973,00	kr 2 737 000,00	kr 89 745
4-roms	244	kr 119 052,00	kr 23 200,00	kr 5 627,00	kr 3 130 000,00	kr 101 547
4-roms stor	18	kr 119 052,00	kr 23 200,00	kr 5 800,00	kr 3 130 000,00	kr 104 669
5-roms	53	kr 129 828,00	kr 25 300,00	kr 6 525,00	kr 3 411 000,00	kr 117 753

Andre forhold:

Styret kjenner ikke til andre forhold som er viktig ved bedømmelsen av lagets virksomhet og stilling og som ikke framgår av årsregnskapet.

Resultat stilling:

Det aller vesentligste av borettslagets inntekter består av andel felleskostnader og garasjeleie. Disse inntektene fastsettes slik at de over tid dekker de faktiske utgiftene. Det er viktig både for styret og beboerne at disse er stabile og forutsigbare. For å kunne oppnå dette, må borettslaget til enhver tid ha en tilstrekkelig likviditetsreserve. Borettslagets finansielle stilling anses som tilfredsstillende.

ÅRSRESULTATET

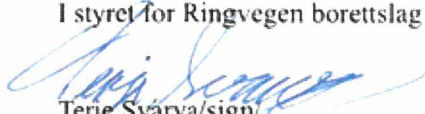
Regnskapet for 2025 viser et underskudd på kr - 1.829.762, -. Underskuddet overføres annen egenkapital. Borettslagets bokførte egenkapital utgjør etter dette kr 98.499.177, -. Borettslaget har disponible midler på kr - 10.956.407, - for 2025.

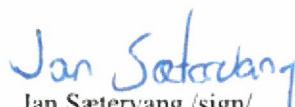
FORTSATT DRIFT:

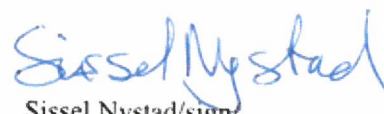
Styret vurderer at forutsetningene for fortsatt drift er til stede og regnskapet er gitt under den forutsetning.

Trondheim, 20/02 -2026.

I styret for Ringvegen borettslag


Terje Svarva/sign/
styrets leder


Jan Sætervang /sign/
styrets nestleder



Sissel Nystad/sign/



Stina-Maria Aune /sign


Elen Haarstad/sign/


Raymond Hovdahl/sign/


Audun Pollen /sign/


Tone S Bjørnes/sign/
1. varamedlem


Knut Gunnar Frøseth/sign/
Daglig leder

RINGVEGEN BORETTSLAG – RESULTATREGNSKAP 2025

RINGVEGEN BORETTSLAG - RESULTATREGNSKAP 2025					
INNETEKTER	Noter	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Felleskostnader boliger		kr 55 185 012	52 553 496	55 185 012	57 948 768
Garasjeleie		kr 3 095 500	3 070 000	3 096 000	3 096 000
- Tap felleskostnader - leie		kr -	-	-	-
Gebyrer		kr 1 044 425	827 944	900 000	900 000
Andre inntekter.	1	kr 2 303 789	2 076 343	1 100 000	1 100 000
Sum inntekter		kr 61 628 726	58 527 783	60 281 012	63 044 768
KOSTNADER					
Styrehonorar - utvalgsgodj.		kr 631 890	520 637	kr 520 000	kr 630 000
Personalkostnader.	2	kr 9 232 501	8 653 628	kr 9 000 000	kr 10 000 000
Driftskostnader.	3	kr 7 894 471	7 825 681	kr 7 600 000	kr 7 800 000
Renhold oppganger - driftsbygg		kr 2 015 003	1 920 697	kr 1 900 000	kr 2 000 000
Vedlikehold.	4	kr 7 032 857	9 404 843	kr 9 000 000	kr 9 000 000
Rørfornyng	4 og 10	kr 13 407 354	12 354 787	kr 13 000 000	kr 13 000 000
Eksterne honorar.	5	kr 1 501 348	919 806	kr 1 500 000	kr 1 500 000
Forsikringspremie		kr 2 771 624	2 034 116	kr 2 100 000	kr 3 000 000
Avskrivninger / anleggsmidler	6	kr 1 885 956	2 146 176	kr 2 100 000	kr 2 100 000
Kommunale avgifter		kr 12 015 793	12 648 651	kr 12 700 000	kr 12 800 000
Elektrisk energi		kr 964 812	1 107 909	kr 1 800 000	kr 1 300 000
Informasjon.		kr 123 781	161 161	kr 200 000	kr 200 000
Bevilgninger lag og organisasjoner.		kr 12 301	12 000	kr 50 000	kr 50 000
Sum kostnader		kr 59 489 691	59 710 092	kr 61 470 000	kr 63 380 000
Driftsresultat		kr 2 139 035	- 1 182 309	-kr 1 188 988	-kr 335 232
Finansinntekt - kostnad					
Renteinntekter.		kr 517 283	65 671	kr 300 000	kr 200 000
Rentekostnader.		-kr 4 486 080	- 4 079 063	-kr 4 600 000	-kr 5 500 000
Resultat finansinntekt - kostnad		-kr 3 968 797	- 4 013 392	-kr 4 300 000	-kr 5 300 000
Årsresultat		-kr 1 829 762	-kr 5 195 701	-kr 5 488 988	-kr 5 635 232
Som disponeres slik:					
Underskuddet dekkes ved overføring fra annen egenkapital		-kr 1 829 762	-kr 5 195 701	-kr 5 488 988	-kr 5 635 232

RINGVEGEN BORETTSLAG - BALANSE 2025

RINGVEGEN BORETTSLAG - BALANSE 2025				
	Noter	31.12.2025	31.12.2024	
Anleggs og varige driftsmidler				
Bygninger og tomter	6	kr 108 648 695	kr 108 823 695	
Garasjer	6	kr 49 595 086	kr 49 595 086	
Nytt administrasjonsbygg 2019	6	kr 35 115 124	kr 35 958 124	
Andre anleggsmidler	6	kr 5 150 625	kr 3 541 610	
Sum anleggsmidler		kr 198 509 530	kr 197 918 515	
Omløpsmidler				
Fordringer				
Kundefordringer	7	kr 543 369	kr 438 117	
Andre fordringer.	7	kr 1 231 157	kr 1 176 510	
Bankinnskudd og kontanter	8	kr 8 604 456	kr 10 342 399	
Sum omløpsmidler		kr 10 378 982	kr 11 957 026	
SUM EIENDELER		kr 208 888 512	kr 209 875 541	
EGENKAPITAL OG GJELD				
Innskutt egenkapital				
Andelskapital 911 andeler a kr 100	9	kr 91 100	kr 91 100	
Opptjent egenkapital				
Annen egenkapital		kr 98 408 077	kr 100 237 839	
Sum egenkapital		kr 98 499 177	kr 100 328 939	
Gjeld				
Langsiktig gjeld				
Pant og gjeldsbrev lån.	10	kr 70 000 646	kr 71 333 986	
Innskudd.		kr 19 053 300	kr 19 053 300	
Sum langsiktig gjeld		kr 89 053 946	kr 90 387 286	
Kortsiktig gjeld				
Kassekreditt		kr 12 990 637	kr 12 249 654	
Leverandørgjeld		kr 4 860 498	kr 3 625 004	
Forskuddsbet felleskostnader		kr 827 442	kr 776 587	
Skyldig trekk og avgifter		kr 515 773	kr 498 033	
Påløpte renter.		kr 27 534	kr 21 202	
Annen kortsiktig gjeld.		kr 2 113 505	kr 1 988 836	
Sum kortsiktig gjeld		kr 21 335 389	kr 19 159 316	
Sum gjeld		kr 110 389 335	kr 109 546 602	
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		kr 208 888 512	kr 209 875 541	
Pantestillelse.	11	kr 102 072 117	kr 102 658 142	

DISPONIBLE MIDLER

DISPONIBLE MIDLER		Regnskap 31.12.25	Regnskap 31.12.24	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Disponible midler pr 01.01.		-kr 7 202 290,00	-kr 288 175,00	-kr 7 202 290,00	-kr 10 956 407,00
Endring disponible midler					
Årets resultat		-kr 1 829 762,00	-kr 5 195 701,00	-kr 5 488 988,00	-kr 5 635 232,00
Tilbakeført avskrivning		kr 1 885 956,00	kr 2 146 176,00	kr 2 100 000,00	kr 2 100 000,00
Påkostninger - investering.		-kr 2 476 971,00	-kr 2 531 250,00		
Tap av anleggsmidler		kr -	kr -		
Tilbakeført resultatført gevinst ved salg av anlm.		-kr 700 000,00	-kr 425 000,00		
Salg av anleggsmidler		kr 700 000,00	kr 425 000,00		
Opptak lån		kr -	kr -	kr -	kr -
Avdrag lån		-kr 1 333 340,00	-kr 1 333 340,00	-kr 1 333 000,00	-kr 1 333 000,00
Annen endring disponible midler					
Årets endring disponible midler		-kr 3 754 117,00	-kr 6 914 115,00	-kr 4 721 988,00	-kr 4 868 232,00
Disponible midler pr 31.12		-kr 10 956 407,00	-kr 7 202 290,00	-kr 11 924 278,00	-kr 15 824 639,00
Spesifikasjon av disponible midler:					
Omløpsmidler.	kr 10 378 982,00				
Kortsiktig gjeld.	kr 21 335 389,00				
Disponible midler	-kr 10 956 407,00				

Negative disponible midler pr 31.12 vil bli finansiert ved at kassakreditt blir omgjort til lån / langsiktig gjeld fra januar 2026.



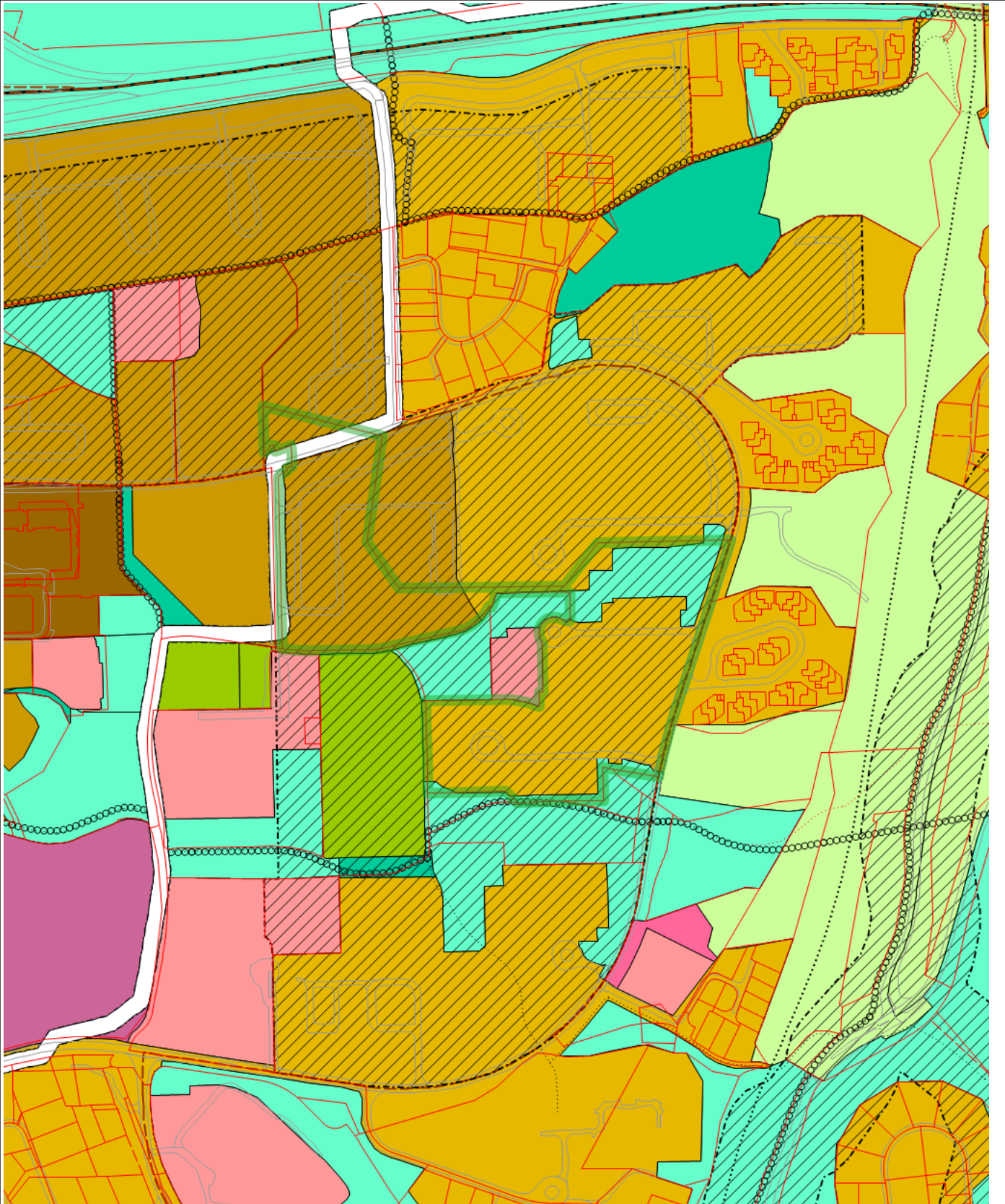
Trondheim

Kommuneplanens arealdel




















Eiendom:	Gnr: 194	Bnr: 97	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Saupstadingen 17A 7078 SAUPSTAD, m.fl.			
Annen info:				



Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Veg		Område med innsigelse		Område for grunnvannsforsyning
	Hensyn bevaring naturmiljø		Hensyn bevaring kulturmiljø		Turveg / turdrag
	Framtidig turveg / turdrag		Jernbane - på bakken		Kollektivtrase
	Hovedveg		Hovedveg bru		Hovedvegnett sykkel
	Byggesone 1		Byggesone 2		Byggesone 3
	Offentlig eller privat tjenesteyting		Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting		Idrettsanlegg
	Grav og urnelund		Blå/grønnstruktur		Framtidig blå/grønnstruktur
	LNFR				



Adresse

Saupstadringen 17A, 7078 SAUPSTAD

Dato for energimerking

30.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-253543

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

182438944

Gårdsnummer

194

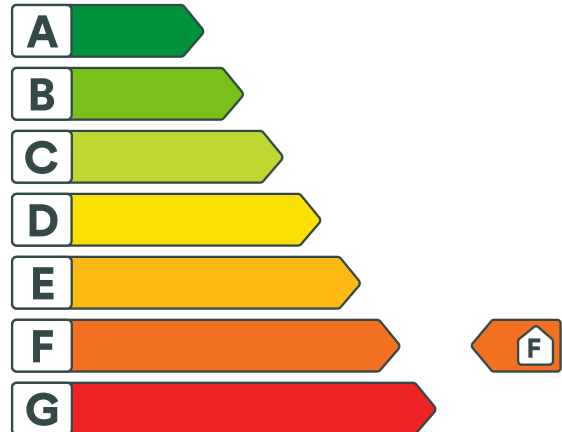
Bruksnummer

97

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0402


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1973

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

51,0 m²

Oppvarmet bruksareal

51,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

292,52 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

314,16 kWh/m²

Totalt levert pr. år

16 022 kWh



Saupstadringsen 17A, 7078 SAUPSTAD



Detaljerings

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Saupstadringen 17A, 7078 SAUPSTAD



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 2: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 3: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 4: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 5: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 7: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Brukertiltak

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 13: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 17: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 18: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>